

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



产业资源共享平台

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

中電光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

截至2024年12月31日止年度的全年業績公告

2024年業績摘要

- 2024年度，本集團實現收入總額人民幣3,588.5百萬元，相比上年下降31.3%；其中園區運營收入人民幣2,215.8百萬元，佔總收入比為62%；實現淨利潤人民幣106.3百萬元，相比上年減少人民幣420.5百萬元；實現經營活動現金淨流入人民幣29.4百萬元，經營活動現金流持續六年為正。
- 2024年，本集團產業地標譜系增添新成員，新增OVU長江智谷、OVU河源智谷、煙台中電智谷等5個優質產業園項目，截至2024年12月31日，本集團在成都、長沙、上海、武漢及青島等多個城市擁有優質產業園用地儲備約491.4萬平方米。
- 園區開發模式不斷創新，本集團以敏捷定制為突破口，促進園區開發方式轉變。敏捷定制，作為中電光谷轉型主要方向，正在成為產業地產商業模式創新的主要路徑，2024年敏捷定制簽約面積超過10萬平方米，合同額超過人民幣400百萬元，展現出強大的發展潛力。
- 本集團一貫保持穩健經營策略。於2024年12月31日，資產負債率為62.0%，扣除合同負債後資產負債率為60.0%，較期初略有下降。
- 董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息。

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「中電光谷」)截至2024年12月31日止年度(「報告期」)的經審核合併財務業績及與2023年經審核合併財務業績比較數字如下。

本集團之合併財務業績

合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	3,588,531	5,220,556
銷售成本	6	(2,491,420)	(3,663,170)
毛利		1,097,111	1,557,386
其他收入	4	108,161	174,146
其他(虧損)/收益—淨額	5	(4,791)	126,819
銷售及分銷開支	6	(144,820)	(170,889)
行政開支	6	(378,142)	(442,298)
財務及合約資產之減值虧損淨額		(153,021)	(152,986)
投資物業公允價值收益	12	4,520	161,532
經營利潤		529,018	1,253,710
財務收入	7	60,307	50,276
財務成本	7	(350,620)	(316,063)
財務成本淨額		(290,313)	(265,787)
分佔聯營公司利潤	8	36,142	11,098
分佔合營企業虧損		(35,261)	(17,147)
除所得稅前利潤		239,586	981,874
所得稅開支	9	(133,255)	(455,039)
年度利潤		106,331	526,835
以下應佔年度利潤：			
—本公司擁有人		95,748	506,710
—非控股權益		10,583	20,125
年度利潤		106,331	526,835
本公司普通權益持有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄(人民幣分)	10	1.30	6.70

上述合併損益表應與隨附附註一併閱讀。

合併全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度利潤	106,331	526,835
其他全面收益：		
或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	3,132	(4,684)
— 現金流套期收益	—	5,884
— 重新分類至損益的套期收益	(5,884)	—
不會重新分類至損益的項目：		
— 透過其他全面收益按公允價值計量之權益投資之 公允價值變動	1,364	(377)
— 轉撥自物業、廠房及設備的投資物業的公允價值收益	—	1,200
— 與該等項目有關的所得稅	(341)	(206)
年度其他全面收益，扣除稅項	(1,729)	1,817
年度全面收益總額	<u>104,602</u>	<u>528,652</u>
以下應佔年度全面收益總額：		
— 本公司擁有人	94,019	508,527
— 非控股權益	<u>10,583</u>	<u>20,125</u>
年度全面收益總額	<u>104,602</u>	<u>528,652</u>

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		578,776	708,290
使用權資產	11	69,543	71,876
投資物業	12	7,448,361	7,570,607
無形資產		55,842	55,419
於聯營公司之投資	8	853,810	841,208
於合營企業之投資		471,972	447,675
透過損益按公允價值計量之財務資產		844,192	817,268
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		19,515	18,151
貿易及其他應收款項及預付款項	16	228,291	375,252
遞延所得稅資產		131,609	27,245
		10,701,911	10,932,991
流動資產			
開發中物業	13	1,948,162	1,647,700
持有待售竣工物業	14	4,844,562	4,344,579
存貨	15	71,194	70,694
貿易及其他應收款項及預付款項	16	3,355,563	3,413,093
衍生金融工具		-	5,884
預付所得稅		135,795	176,211
透過損益按公允價值計量之財務資產		-	181
合約資產		421,836	661,378
原始期限超過三個月之銀行存款		25,426	26,946
受限制現金		217,883	303,118
現金及現金等價物		1,619,595	1,889,193
		12,640,016	12,538,977
總資產		23,341,927	23,471,968
流動負債			
合約負債		456,197	365,434
貿易及其他應付款項	17	3,681,603	4,180,286
銀行及其他借款	18	4,853,445	3,331,642
租賃負債	11	81,600	88,834
即期所得稅負債		758,559	900,780
遞延收益之流動部分		54,431	64,614
		9,885,835	8,931,590
流動資產淨值		2,754,181	3,607,387
總資產減流動負債		13,456,092	14,540,378

合併財務狀況表(續)

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款	18	2,644,556	3,601,628
租賃負債	11	955,045	1,001,747
遞延所得稅負債		494,891	458,722
遞延收益之非流動部分		489,875	581,525
		<u>4,584,367</u>	<u>5,643,622</u>
總負債		<u>14,470,202</u>	<u>14,575,212</u>
資產淨值		<u>8,871,725</u>	<u>8,896,756</u>
權益			
股本	19	617,407	623,048
庫存股	19	(121,056)	(141,766)
儲備		2,695,403	2,780,474
保留盈利		4,795,238	4,804,090
		<u>7,986,992</u>	<u>8,065,846</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>884,733</u>	<u>830,910</u>
非控股權益			
總權益		<u>8,871,725</u>	<u>8,896,756</u>
總權益及非流動負債		<u>13,456,092</u>	<u>14,540,378</u>

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務報表附註

1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「**本公司**」，前稱「光谷聯合控股有限公司」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事園區運營服務、園區開發服務及產業投資。本集團主要於中國內地營運。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，此等合併財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列。此等合併財務報表已於2025年3月31日獲董事會批准發佈。

2 編製基準

用於編製本合併財務報表的主要會計政策載列如下。除另有註明外，所有列示年度內一直貫徹採用此等政策。

2.1 遵守國際財務報告準則及香港公司條例

本集團的合併財務報表乃根據國際財務報告準則及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。

國際財務報告準則會計準則包括以下權威文獻：

- 國際財務報告準則會計準則
- 國際會計準則
- 國際財務報告準則詮釋委員會(國際財務報告準則詮釋委員會詮釋)或其前身機構常務詮釋小組委員會(常務詮釋小組委員會詮釋)制訂的詮釋

2.2 歷史成本法

財務報表乃按照歷史成本基準編製並已就按公允價值列賬的透過損益按公允價值計量之財務資產、透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產及投資物業的重估作出調整。

2.3 持續經營基準

於2024年12月31日，本集團有兩筆銀團貸款(「**銀團貸款**」)合共人民幣1,013,574,000元未能符合其中一項財務契諾(有關截至2024年12月31日止年度合併EBITDA與合併利息支出淨額比率的規定)，將導致銀團貸款在銀行要求時須即時償還。此外，本集團於2024年12月31日有若干總金額為人民幣1,345,475,000元的銀行及其他借款(「**附帶交叉違約條件的借款**」)因違反銀團貸款而附帶交叉違約條件。

於結算日前，本集團並未自貸款人取得遵守相關財務契諾或交叉違約要求的豁免。因此，銀團貸款的非流動部分人民幣230,000,000元及附帶交叉違約條件的借款的非流動部分人民幣437,883,000元(原定合約償還日期超過2025年12月31日)被分類為流動負債。

上述所有情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

鑑於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現，以及其可用的融資來源。本公司已採取以下計劃及措施，以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- 於2025年3月，本集團成功取得銀團貸款的書面豁免，豁免遵守截至2024年12月31日止年度的相關財務契諾。此外，本集團已於年結日後從其中一筆銀團貸款中進一步提取人民幣575,000,000元。本集團已準備足夠資金於2025年6月前(根據原定到期日)全數清償其中一筆銀團貸款人民幣820,260,000元；
- 於2025年3月，本集團成功自貸款人取得書面豁免，豁免遵守貸款人就附帶交叉違約條件的借款金額為人民幣507,845,000元，所提供的交叉違約條件；
- 就附帶交叉違約條件的借款的餘下部分，本公司管理層與銀行商討後，進一步了解到由於就上述銀團貸款取得豁免，銀行實際上可酌情不將該等借款視為觸發交叉違約條件。因此，儘管本集團並無取得書面豁免，董事相信該等借款人民幣837,630,000元將繼續按原定還款期可供本集團使用；

- 本集團將繼續監察其遵守銀團貸款及其他銀行及其他借款的契諾規定的情況。本集團將繼續致力嚴格監控所有借款的財務契諾遵守情況。如發生潛在違約情況，管理層將主動與貸款人重新協商條款或尋求豁免以減低風險，並有信心此等努力將會成功；
- 於2024年12月31日，本集團未動用的未承諾項目貸款融資及一般融資為人民幣3,352,169,000元。於年結日後，已成功增加金額為人民幣1,500,000,000元的主要股東的金融機構的一筆現有一年期循環融資的信貸限額。本集團將繼續與貸款人合作，以延長該等融資及取得新融資，為本集團的項目相關付款或其他營運開支提供充足資金。董事認為，該等融資將於到期時成功續期；
- 本集團將繼續實施計劃及措施，以加快銷售持有待售竣工物業，及盡快收取尚未償還的銷售所得款項；及
- 本集團亦將繼續尋求其他替代融資及借款，以償還現有財務義務及為未來經營開支提供資金。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，涵蓋自2024年12月31日起不少於十二個月期間。董事認為，鑑於上文所述，並考慮到本集團營運所產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金履行自2024年12月31日起未來十二個月到期的財務義務。

因此，董事認為按持續經營基準編製合併財務報表為恰當。儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於以下因素：

- 相關銀行在考慮其在交叉違約條件下的權利時，將行使其酌情權，允許相關附帶交叉違約條件的借款可繼續按照原定還款期限；
- 本集團持續遵守銀團貸款及其他銀行及其他借款的現有條款及條件，並於有需要時成功與貸款人磋商，以取得豁免或修訂借貸的條款及條件以持續遵守有關條款及條件(如適用)，使本集團可繼續使用現有借款及融資，並根據協定的還款時間表償還；

- 當其銀行融資及其銀行借款到期時，成功及時延長及重續，以及從金融機構取得新融資。本集團能否取得該等融資取決於(1)現有借款的貸款人是否同意該等延期或重續的條款及條件；及(2)本集團能否持續遵守其銀行借款的相關條款及條件；
- 成功實施計劃及措施以加快銷售持有待售竣工物業，以及及時收取相關銷售所得款項；及
- 能否在有需要時成功取得上述以外的其他額外融資渠道。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。此等調整的影響並未反映在這些合併財務報表中。

2.4 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於2024年1月1日開始之年度報告期間首次應用下列準則及修訂。採納該等準則及其修訂本對本集團的合併財務報表並無重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
用國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

2.5 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干已頒佈之新訂會計準則及詮釋無須於截至2024年12月31日止之報告期間強制採納，而本集團並無提早採納該等準則及詮釋。

		於以下日期 或之後開始之 年度期間生效
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具的分類與計量	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號	不附帶公共責任之附屬公司：披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間進行的資產銷售或注資	待定

該等準則(國際財務報告準則第18號除外)預期將不會於當前或未來報告期及於可預見未來交易中對實體造成重大影響。就國際財務報告準則第18號而言，其將取代國際會計準則第1號財務報表呈列。儘管國際財務報告準則第18號將不會影響財務報表內項目的確認或計量，但預期其對列報及披露產生廣泛影響。管理層目前正在評估應用新準則對本集團合併財務報表的具體影響。根據高層的初步評估，已識別一些潛在影響，例如，本集團預期將損益表中的收入及開支項目歸入新類別將影響經營利潤的計算及報告方式。

3 收入及分部資料

本集團按業務線(產品和服務)管理其業務。本集團已識別三個分部，即園區運營服務、產業園開發服務及產業投資。

於2024年12月31日，本集團擁有以下三個分部：

- 園區運營服務：此分部提供包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務等服務。
- 園區開發服務：此分部包括產業園區空間銷售、自持園區物業租賃服務。
- 產業投資：此分部提供與各主題園區產業相關的股權投資業務。

(a) 分部業績

用作評估營運分部表現的計量方法為經撇除投資物業公允價值收益、折舊及攤銷作出調整的經營利潤。本集團的最高行政管理人員並未評估營運分部的資產及負債。

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

於年內向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下，該等資料乃用作分配資源及評估分部表現。

截至2024年12月31日止年度

	園區運營服務 人民幣千元	園區開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收入	2,991,931	1,123,655	–	4,115,586
– 於某一時間點	178,593	1,089,472	–	1,268,065
– 隨時間確認	2,813,338	34,183	–	2,847,521
來自其他來源的收入				
– 租金收入	118,824	329,731	–	448,555
分部收入	3,110,755	1,453,386	–	4,564,141
分部間收入	(894,951)	(80,659)	–	(975,610)
來自外部客戶的收入	2,215,804	1,372,727	–	3,588,531
銷售成本	(1,704,427)	(786,993)	–	(2,491,420)
毛利	511,377	585,734	–	1,097,111
分部業績	197,184	403,830	13,773	614,787
	其他分部資料			
	園區運營服務 人民幣千元	園區開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
折舊及攤銷	(60,863)	(27,477)	(1,949)	(90,289)
已售物業成本	–	(716,522)	–	(716,522)
僱員福利開支(附註6)	(697,298)	(184,303)	–	(881,601)
產業園營運的其他營運 成本	(593,724)	–	–	(593,724)
建造服務成本	(560,157)	–	–	(560,157)
撇減持有待售竣工物業	–	(15,226)	–	(15,226)

截至2023年12月31日止年度

	園區運營服務 人民幣千元	園區開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收入	3,831,602	2,219,622	–	6,051,224
— 於某一時間點	182,717	1,920,284	–	2,103,001
— 隨時間確認	3,648,885	299,338	–	3,948,223
來自其他來源的收入				
— 租金收入	114,352	283,244	–	397,596
分部收入	3,945,954	2,502,866	–	6,448,820
分部間收入	(1,114,296)	(113,968)	–	(1,228,264)
來自外部客戶的收入	<u>2,831,658</u>	<u>2,388,898</u>	<u>–</u>	<u>5,220,556</u>
銷售成本	<u>(2,317,298)</u>	<u>(1,345,872)</u>	<u>–</u>	<u>(3,663,170)</u>
毛利	<u>514,360</u>	<u>1,043,026</u>	<u>–</u>	<u>1,557,386</u>
分部業績	<u>250,191</u>	<u>916,375</u>	<u>22,793</u>	<u>1,189,359</u>
		其他分部資料		
	園區運營服務 人民幣千元	園區開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
折舊及攤銷	<u>(66,619)</u>	<u>(28,796)</u>	<u>(1,766)</u>	<u>(97,181)</u>
已售物業成本	<u>–</u>	<u>(1,277,383)</u>	<u>–</u>	<u>(1,277,383)</u>
僱員福利開支(附註6)	<u>(659,653)</u>	<u>(237,225)</u>	<u>–</u>	<u>(896,878)</u>
產業園營運的其他營運 成本	<u>(803,219)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(803,219)</u>
建造服務成本	<u>(981,125)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(981,125)</u>

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部業績	614,787	1,189,359
投資物業公允價值收益	4,520	161,532
分佔合營企業虧損	(35,261)	(17,147)
分佔聯營公司利潤	36,142	11,098
財務收入	60,307	50,276
財務成本	(350,620)	(316,063)
折舊及攤銷	(90,289)	(97,181)
所得稅開支	(133,255)	(455,039)
年度利潤	<u>106,331</u>	<u>526,835</u>

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
園區運營服務		
物業管理服務	793,253	925,128
設計與建造服務	780,711	1,245,032
物業租賃服務	111,244	97,270
能源服務	198,015	196,489
團體餐飲與酒店服務	150,837	160,176
其他	181,744	207,563
	<u>2,215,804</u>	<u>2,831,658</u>
園區開發服務		
產業園區空間銷售	1,109,433	2,159,882
自持園區物業租賃	263,294	229,016
	<u>1,372,727</u>	<u>2,388,898</u>
總計	<u>3,588,531</u>	<u>5,220,556</u>

本集團之全部收入來自中國大陸市場，而逾99%的本集團非流動資產(不包括金融工具及遞延所得稅資產)位於中國大陸。因此並無呈列地域資料。

本集團擁有大量客戶，概無客戶貢獻本集團10%或以上的收入。

4 其他收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助	108,161	173,959
其他	-	187
	<u>108,161</u>	<u>174,146</u>

5 其他(虧損)收益－淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值收益	11,824	21,027
出售物業、廠房及設備的收益淨額	53	122
出售一項業務的收益	-	99,977
附屬公司出售／清盤之(虧損)／收益	(2,144)	1,060
出售投資物業的收益／(虧損)	2,334	(1,351)
出售聯營公司的虧損	(479)	-
訴訟虧損(i)	(23,223)	-
其他	6,844	5,984
	<u>(4,791)</u>	<u>126,819</u>

- (i) 於2024年8月，本集團一間附屬公司收到溫州法院的判決書，據此，該附屬公司責令就延遲交付房產證向業主支付賠償金。

於2024年10月15日，本集團不服判決提起上訴，目前仍在等待溫州市中級人民法院的最終判決。

6 按性質劃分的開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已售物業成本	716,522	1,277,383
僱員福利開支	881,601	896,878
產業園營運的其他營運成本	593,724	803,219
建造服務成本	560,157	981,125
撇減持作出售竣工物業(附註14)	15,226	-
折舊	82,716	89,834
其他專業服務費用	17,926	31,000
廣告成本	18,120	18,105
攤銷	7,573	7,347
核數師酬金		
－核數服務	2,750	2,250
－非核數服務	1,280	1,280
其他開支	116,787	167,936
	<u>3,014,382</u>	<u>4,276,357</u>
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支總額		

7 財務收入及成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借款利息開支	(358,151)	(356,172)
資本化利息開支	56,363	103,123
租賃負債利息開支(附註11)	(50,809)	(60,042)
匯兌收益／(虧損)淨額	1,977	(2,972)
財務成本	<u>(350,620)</u>	<u>(316,063)</u>
存款利息收入	11,973	16,910
分租利息收入(附註11)	2,628	6,248
向第三方提供之貸款之利息收入	45,706	27,118
財務收入	<u>60,307</u>	<u>50,276</u>
財務成本淨額	<u>(290,313)</u>	<u>(265,787)</u>

來自特別為建造物業安排的融資的借款成本乃按介乎3.28%至5.64%（2023年：3.28%至6.00%）的年利率資本化，而其他借款成本則使用5.48%（2023年：5.53%）的平均年利率資本化。

8 於聯營公司之投資

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	841,208	1,798,126
添置	38,265	102,562
分佔利潤	36,142	11,098
視作出售附屬公司	-	(973,955)
其他出售	(3,277)	-
股息	(58,528)	(96,623)
於12月31日	<u>853,810</u>	<u>841,208</u>

9 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)	151,314	291,440
土地增值稅(「土地增值稅」)	50,402	141,757
即期稅項開支總額	201,716	433,197
遞延稅項：		
－暫時性差異	(68,461)	13,262
－預扣所得稅	-	8,580
遞延稅項(收益)／開支總額	(68,461)	21,842
所得稅開支	133,255	455,039

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納該等司法權區的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於2024年在香港並無應課稅收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備。
- (iii) 除非另有訂明，本集團的中國內地附屬公司須按25%的稅率繳交中華人民共和國(「中國」)所得稅。根據企業所得稅法有關規定，符合條件的小型微利企業，其年度應課稅收入在人民幣100萬元以下的部分須就其應課稅收入的25%按稅率20%計算企業所得稅；而年度應課稅收入在人民幣100萬元至人民幣300萬元的部分須就其應課稅收入的50%按稅率20%計算企業所得稅。根據企業所得稅法相關規定，若干附屬公司符合「高新技術企業」資格，可享有15%的優惠企業所得稅稅率。
- (iv) 本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。
- (v) 根據中國稅法，對在中國成立的外資企業於向海外投資者宣派的股息徵收10%的預提稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日之後的盈利。倘中國與海外投資者所在的管轄區之間存在稅率協定，則適用於較低的預提稅率。因此，本集團須就此等於中國成立的外資附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利而分派的股息繳納預提稅。

於2024年12月31日，本公司控制該等附屬公司的股息政策，於可見將來可能將不會分派該等溢利。

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出，惟不包括本集團購回的普通股(附註19)。

	2024年	2023年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	95,748	506,710
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>7,359,797</u>	<u>7,566,859</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>1.30</u>	<u>6.70</u>

於2024年及2023年並無具潛在攤薄作用的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

11 租賃

(i) 於財務狀況表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
使用權資產 物業	<u>69,543</u>	<u>71,876</u>
租賃負債		
即期	81,600	88,834
非即期	<u>955,045</u>	<u>1,001,747</u>
	<u>1,036,645</u>	<u>1,090,581</u>

下表呈列截至2024和2023年12月31日止年度的使用權資產變動：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	71,876	93,945
添置／(出售)淨額	6,445	(16,634)
出售附屬公司	(2,707)	-
折舊	<u>(6,071)</u>	<u>(5,435)</u>
於12月31日	<u>69,543</u>	<u>71,876</u>

(ii) 於損益表確認的金額

損益表顯示以下與租賃有關的金額：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
使用權資產的折舊支出		
物業	6,071	5,435
利息開支(計入財務成本)(附註7)	(50,809)	(60,042)
利息收入(計入財務收入)(附註7)	2,628	6,248

於2024年，租賃的現金流出總額為人民幣191,133,000元(2023年：人民幣183,762,000元)。

(iii) 本集團的租賃活動及入賬租賃活動之方法

本集團租賃各種物業。租賃合約一般固定為期5至20年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，預期租賃資產不得用作借款的抵押品。

12 投資物業

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	7,570,607	5,960,733
轉撥自持有待售竣工物業	92,609	505,544
轉撥自物業、廠房及設備	—	4,002
其他添置	34,764	1,067,628
公允價值變動	4,520	161,532
轉撥自物業、廠房及設備的投資物業重估收益	—	1,200
轉撥至持有待售竣工物業	—	(52,266)
轉撥至物業、廠房及設備	(44,544)	(5,813)
出售	(209,595)	(71,953)
於12月31日的年末結餘	<u>7,448,361</u>	<u>7,570,607</u>

就投資物業於損益內確認的金額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
自有物業租金收入	263,294	229,016
分租收入	111,244	97,270
產生租金收入的物業的直接經營開支	21,667	16,536

於2024年12月31日，本集團並無有關日後維修及保養工作的合約責任(2023年：無)。

於2024年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值為人民幣2,232,228,000元(2023年：人民幣2,024,350,000元)的投資物業(附註18)。

投資物業包括多項向第三方出租的商業物業。各項租賃均設有1年至20年的初步不可撤銷租期。

於2024年12月31日，本集團開發的賬面值為人民幣1,489,100,000元(2023年：人民幣2,849,570,000元)的若干投資物業尚未取得房屋所有權證，本集團正在取得相關房屋所有權證。

本集團的投資物業根據經營租賃向租戶租賃，一般按季支付租金。概無依賴指數或利率的可變租賃付款。

13 開發中物業

所有開發中物業均在正常經營週期內計入流動資產。

所有開發中物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

於2024年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值人民幣1,411,630,000元(2023年：人民幣900,756,000元)的開發中物業(附註18)。

14 持有待售竣工物業

所有竣工物業均在正常營業週期內計入流動資產。

所有位於中國的持有待售竣工物業均按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

於2024年12月31日，持有待售竣工物業的撇減撥備結餘為人民幣15,226,000元(2023年12月31日：無)。該等物業於本年度損益確認的撇減金額為人民幣15,226,000元(2023年：無)。

於2024年12月31日，本集團賬面總值人民幣2,391,086,000元(2023年：人民幣1,921,938,000元)的持有待售竣工物業已抵押作授予本集團的若干銀行貸款(附註18)。

15 存貨

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
原材料	598	1,170
在建工程	5,556	5,876
成品	65,040	63,648
	<u>71,194</u>	<u>70,694</u>

16 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期部分		
貿易應收款項(a)	1,480,858	1,244,453
借予第三方的貸款	637,871	910,539
原材料及建築成本的預付款項	233,208	312,637
預付流轉稅及其他稅項	255,842	234,816
應收票據	21,252	43,880
應收按金	149,689	142,679
借予關聯方貸款	719,482	647,425
其他	384,070	240,748
	<u>3,882,272</u>	<u>3,777,177</u>
非即期部分		
貿易應收款項(a)	206,684	337,009
融資租賃應收款項	22,982	35,802
借予關聯方貸款	136	4,640
借予第三方的貸款	-	118
	<u>229,802</u>	<u>377,569</u>
減：準備撥備		
— 貿易應收款項—即期	(141,947)	(118,698)
— 其他應收款項及長期貿易應收款項	(386,273)	(247,703)
	<u>(528,220)</u>	<u>(366,401)</u>
總計	<u>3,583,854</u>	<u>3,788,345</u>

- (a) 貿易應收款項均自發票日期起計1年內到期。非即期貿易應收款項於報告期間完結後五年內到期及應付。於報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	1,097,349	914,307
一至兩年	191,678	179,600
兩至三年	68,665	51,566
三至四年	39,525	384,646
超過四年	290,325	51,343
	<u>1,687,542</u>	<u>1,581,462</u>

貿易應收款項主要與出售物業有關。出售物業所得款項乃根據有關買賣協議條款預付的整筆付款或分期付款。倘款項為預付整筆付款，款項一般需於簽署銷售合約當日結清。倘款項為分期付款，則根據合約條款結清。

於2023年及2024年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

17 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	2,527,516	2,809,481
第三方墊款	3,000	1,000
其他應付稅項	101,433	118,469
應付建築擔保按金	305,937	329,179
關聯方墊款	70,713	74,504
應計工資	71,919	80,315
其他應付款項及應計費用	601,085	767,338
	<u>3,681,603</u>	<u>4,180,286</u>
總計		

於2024年12月31日，根據發票日期的應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	2,026,903	2,505,619
一至兩年	349,585	127,727
兩至三年	43,258	48,143
超過三年	107,770	127,992
	<u>2,527,516</u>	<u>2,809,481</u>

於2023年及2024年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

18 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	1,048,000	1,159,000
— 非即期銀行及其他借款即期部分	955,514	396,582
	<u>2,003,514</u>	<u>1,555,582</u>
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,652,323	1,401,960
— 非即期銀行及其他借款即期部分	1,197,608	374,100
	<u>2,849,931</u>	<u>1,776,060</u>
	<u>4,853,445</u>	<u>3,331,642</u>
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	3,285,561	2,458,471
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(955,514)	(396,582)
	<u>2,330,047</u>	<u>2,061,889</u>
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,512,117	1,913,839
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(1,197,608)	(374,100)
	<u>314,509</u>	<u>1,539,739</u>
	<u>2,644,556</u>	<u>3,601,628</u>

- (i) 誠如附註2.1所述，本集團未能遵守銀團貸款有關綜合EBITDA與綜合淨利息償付率（「利息償付率」）的其中一項財務契諾。根據該等契諾的條款，利息償付率在任何時間不應低於3.00倍。倘本集團未能符合規定，貸款人有權在任何時間要求提早償還銀團貸款。利息償付率低於3.00倍，因此不符合契諾規定。因此，於2024年12月31日，銀團貸款為人民幣1,013,574,000元倘在貸款人的要求下須即時償還，導致於2024年12月31日，本集團若干銀行及其他借款總額人民幣1,345,475,00元觸發交叉違約條件。

本集團並未於資產負債表日之前自貸款人取得遵守相關財務契諾或交叉違約要求的豁免。因此，銀團貸款的非流動部分人民幣230,000,000元及附帶交叉違約條件的借款的非流動部分人民幣437,883,000元（原定合約償還日期超過2025年12月31日）被分類為流動負債。

於2025年3月，本集團成功取得銀團貸款的書面豁免，豁免遵守截至2024年12月31日止年度的相關財務契諾，並自貸款人取得書面豁免，豁免遵守貸款人就附帶交叉違約條件、金額為人民幣507,845,000元之借款遵守交叉違約條件的要求。此外，本集團已於年結日後從其中一筆銀團貸款中進一步提取人民幣575,000,000元。就附帶交叉違約條件的借款的餘下部分，本公司管理層與銀行商討後，進一步了解到由於就上述銀團貸款取得豁免，銀行實際上可酌情不將該等借款視為觸發交叉違約條件。

- (ii) 截至2024年12月31日止年度，銀行及其他借款按2.5%至6.21%的年利率計息（2023年：2.9%至7.3%）。

於12月31日，本集團供應商融資安排項下的借款及負債償還情況如下：

	銀行及 其他借款		供應商融資 安排項下的負債	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內或按要求	4,496,834	3,027,268	356,611	304,374
1年後但2年內	1,087,343	1,665,111	—	—
2年後但5年內	884,018	1,044,261	—	—
5年後	673,195	892,256	—	—
	<u>7,141,390</u>	<u>6,628,896</u>	<u>356,611</u>	<u>304,374</u>

銀行貸款由具有以下賬面值的下列資產作擔保：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
開發中物業(附註13)	1,411,630	900,756
投資物業(附註12)	2,232,228	2,024,350
持有待售竣工物業(附註14)	2,391,086	1,921,938
物業、廠房及設備	37,426	—
受限制現金	—	10
	6,072,370	4,847,054

由於貼現構成的影響並非重大，因此借款的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃基於將現金流量按借款率4.95% (2023年：5.13%) 作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。

本集團的銀行信貸均受與本集團若干財比率相關的契約所限，此為金融機構借貸安排的慣例。倘本集團違反該等契約，已動用的信貸將須按要求償還。本集團定期監察本集團遵守該等契約的情況。

19 股本及庫存股

本公司普通股的變動載列如下：

	截至2024年12月31日止年度			截至2023年12月31日止年度		
	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：						
於1月1日	7,574,352	623,048	(141,766)	7,574,352	623,048	(121,056)
已購回股份	—	—	(1,539)	—	—	(20,710)
註銷股份	(62,028)	(5,641)	22,249	—	—	—
於年末	7,512,324	617,407	(121,056)	7,574,352	623,048	(141,766)

- (a) 於2024年12月31日止年度，本公司購回共4,508,000股股份作註銷用途，總代價為1,691,760港元(相當於約人民幣1,539,000元)。本公司股東在2023年6月舉行的股東週年大會上授權進行購回。

股份購回平均價為每股0.375港元，價格介乎0.345港元至0.38港元。為收購股份而支付的總金額1,691,760港元(相當於約人民幣1,539,000元)(從本公司的可分派利潤扣除，而當中並無減少資本)已作為股東權益內的對銷賬目，列作庫存股。此等庫存股連同於2023年購回的57,520,000股股份，合共62,028,000股股份已於2024年1月及2月註銷。

- (b) 於2024年12月31日，152,998,000股股份乃全數作股份獎勵計劃之用(2023年12月31日：152,998,000股股份作股份獎勵計劃之用及57,520,000股股份作註銷之用)。

本公司庫存股的變動分析如下：

	就以下用途而購回之股份		總計 (千股)
	股份獎勵 (千股)	註銷 (千股)	
截至2023年12月31日止年度			
期初股份數目	152,998	–	152,998
已購回	–	57,520	57,520
期末股份數目	<u>152,998</u>	<u>57,520</u>	<u>210,518</u>
截至2024年12月31日止年度			
期初股份數目	152,998	57,520	210,518
已購回	–	4,508	4,508
註銷股份	–	(62,028)	(62,028)
期末股份數目	<u>152,998</u>	<u>-</u>	<u>152,998</u>

20 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
普通股		
截至2023年12月31日止年度的末期股息 為每股繳足股份2.50港仙(2022年：2.50港仙)	<u>171,334</u>	<u>170,630</u>

截至2024年12月31日止年度，董事會並無建議派付任何股息(2023年：人民幣173,347,000元)。

管理層討論與分析

業務回顧

2024年，在全球經濟動盪、國內房地產深度調整等多重因素的影響下，中國的產業園區市場面臨供應飽和、空置率升高等問題。

本集團的園區開發業務面臨需求不足壓力；園區運營業務受到地方政府負債水平管控的影響。在雙重壓力之下，本集團多項指標包括新增合同額、回款額、營業收入、淨利潤，與去年同期相比有不同程度的減少，經營績效尚未擺脫對於銷售物業狀況的路徑依賴，園區運營業務的整體戰術素養尚不能滿足各種類型客戶的複雜需求，說明本集團的經營轉型任重道遠。本集團面對市場的嚴峻挑戰，及時調整經營重心，把現金流管控作為首要目標，保持了整體經營的健康。

以理論創新為戰略牽引，著力提升園區諮詢業務能力

近幾年，中電光谷一直把理論創新和基礎研究作為轉型變革的首要任務。2024年，《園區方法論講演錄》公開出版，是產業園區領域第一部方法論專著，受到業界高度重視；同時，本集團積極策劃推動《園區大模型》、《新時代科創空間》以及《創意天地(2014-2024)》等書公開出版。中電光谷的專業形象更加鮮明，轉型步伐更加堅實。

2024年以知識服務為特徵的園區諮詢業務取得新進展。合同數超過60個，合同款超人民幣100百萬元，為2025年園區綜合運營業務的新突破奠定了基礎。

以敏捷定制為突破口，促進園區開發方式徹底轉變

敏捷定制，作為中電光谷轉型主要方向，2024年取得一些實際進展，推行了一批示範項目，制定了相應的經營管理制度和技術指南。敏捷定制正在成為產業地產商業模式創新的主要路徑，2024年敏捷定制簽約面積超過10萬平方米，合同額超過人民幣400百萬元，展現出強大的發展潛力。

著力培育「兩朵雲」，第三曲線逐步成型

2024年武漢慧聯無限科技有限公司融入中電光谷產業生態，產業雲軟件銷售實現突破，合同額達人民幣39.7百萬元。

武漢中電節能有限公司（「中電節能」）綜合能源及新能源業務雙向發力，增長勢頭強勁。2024全年簽約額人民幣277.1百萬元，同比增長40%。分佈式光伏業務簽約裝機量約23.22MW。

加快發展股權投資基金，提升產業資源整合能力

中電光谷的產業投資主體—武漢零度資本投資管理有限公司（「零度資本」），2024年組建3支股權基金和1支不動產基金。通過投資項目帶動1.8萬平方米的園區空間業務協同，其中一個被投資企業順利上市。零度資本在2024年主要實現了與地方引導基金合作組建基金，投資當地項目的模式，優化我們的資產結構，將更多資源投資與園區發展相關的優質企業。

中電中金（廈門）電子產業股權投資管理有限公司（「中電中金」）2024年投資聚焦電子信息技術產業鏈上下游企業，把握中長期電子行業變革及行業發展趨勢下的機會，投資於具備競爭壁壘的技術創新型企業和具有可持續商業模式的創新型企業，2024年被投資企業實現公允價值人民幣2,679百萬元。

經營業績

本集團於2024年實現收入總額人民幣3,588.5百萬元，相比2023年下降31.3%，實現除稅前利潤人民幣239.6百萬元，相比2023年同期下降75.6%，實現年度淨利潤人民幣106.3百萬元，相比2023年同期下降79.8%。本公司擁有人應佔利潤人民幣95.7百萬元，相比2023年同期下降81.1%。本集團堅守經營活動現金流為正的底線思維，2024年實現淨流入為人民幣29.4百萬元，經營活動現金流持續為正。

業務分部分析

2024年，本集團打造以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」的業務格局。本集團擁有以下三個分部：(i) 園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務等服務)；(ii) 園區開發服務(包括產業園區空間銷售、自持園區物業租賃服務)；及(iii) 產業投資服務(與各主題園區產業相關的股權投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成一定程度體現了轉型變革的戰略成效。

按經營分部劃分的收入

	截至12月31日止年度			
	2024年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2023年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區運營服務	2,215,804	62%	2,831,658	54%
設計與建造服務	780,711	22%	1,245,032	23%
物業管理服務	793,253	22%	925,128	18%
能源服務	198,015	6%	196,489	4%
園區餐飲及酒店服務	150,837	4%	160,176	3%
物業租賃服務	111,244	3%	97,270	2%
其他	181,744	5%	207,563	4%
園區開發服務	1,372,727	38%	2,388,898	46%
產業園區空間銷售	1,109,433	31%	2,159,882	41%
自持園區物業租賃服務	263,294	7%	229,016	5%
總計	3,588,531	100%	5,220,556	100%

一、園區運營服務

本集團建立以數字化引領的全生命週期產業園區運營服務體系，以數字園區系統為基礎，整合園區項目策劃、空間規劃、建築設計、工程總承包、裝飾工程、不動產代理、區域能源服務、物業管理、聯合辦公、長租公寓、餐飲、酒店等15類業務能力，形成以諮詢服務引領、智能化技術與數字化解決方案為支撐、綜合運營體系為依託的全生命週期「P+EPC+O」服務模式，為客戶提供多樣化服務。

OVU產業雲以中電光谷十幾年園區運營積澱的數字資產為基礎，服務於園區開發、建設及運營三大主體，涵蓋項目建設全生命週期數字化管理和跨區域數字化平台招商兩大核心功能，聚焦「數字開發」「數字建造」「數字設施」「數字招商運營」四大系統，提供「投資監管」「建設監管」「數字設計」「建造管理」「智能網聯」「產業招商」「資產監管」「園區運營」「產業服務」「稅源監管」十類應用，實現全過程監管、全業務在線、全數據打通，從產業組織角度重新定義數字產業化。

OVU低碳雲是本集團積極響應國家2030年前碳排放達到峰值，努力爭取2060年前實現碳中和的目標，依託旗下綜合能源服務公司中電節能，以低碳規劃、低碳建設、低碳運營的理念打造低碳園區，提供綜合能源服務和低碳智慧園區投資、建設、運營全產業鏈服務。公司依託中電光谷產業鏈優勢，融合IT、OT、暖通、配電、裝備、運營等多個專業，傾力打造OVU低碳雲，採用大數據+雲計算+物聯網技術及雲化分佈型微服務架構，提供踐行綜合能源「雙碳路徑」的數字化解決方案。該系統是國內首個基於PKS（過程知識系統）體系具有實驗、生產雙功能的綜合能源低碳數字化系統，以綜合能源服務的理念為核心，集成了低碳智慧園區服務為重點的「1+N」產業生態業務體系。

EPC綜合運營服務是近年來本集團重點打造的園區綜合運營模式，以策劃（P-Planning）為切入點，設計採購建造（EPC-Engineering Procurement Construction）一體化交付為落腳點，以專業化的運營（O-Operations）來配合投資主體共同完成產業服務的工作，構成「三位一體」的責任主體架構。

2024年，本集團園區運營服務營業額達到人民幣2,215.8百萬元，較2023年同期下降21.7%。其中實現設計建造服務收入人民幣780.7百萬元，物業管理服務收入人民幣793.3百萬元，區域能源服務收入人民幣198.0百萬元，園區餐飲及酒店服務收入人民幣150.8百萬元，物業租賃服務收入人民幣111.2百萬元及其他服務收入人民幣181.7百萬元。從結構上看，設計與建造服務、物業管理服務及能源服務收入佔園區運營服務收入比達到80%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

設計與建造服務

「P+OEPC」綜合運營服務

近年來，中電光谷大力推動P+OEPC的創新綜合運營商業模式，立足於招商運營需要，提供全流程一體化服務，其中，「P」為園區諮詢，「OEPC」為園區招商運營牽頭的項目全過程管理，受到地方政府的普遍歡迎。

中電光谷在「一平台兩方法論」的指導下，充分發揮諮詢策劃業務的龍頭牽引和戰略前哨功能，為區域提供戰略規劃、產業規劃、空間規劃、運營規劃等全方位、全業務流程、項目全生命週期的諮詢服務，深化「諮詢+」的可持續發展模式，深度挖掘產業資源，豐富充實中電光谷產業資源共享平台。

中電光谷憑藉體系化運營能力積累了豐厚的戰略新興產業資源，發揮中電光谷跨區域協同招商平台的作用，打造獨特的「OEPC」模式，為地方政府及大型企業提供園區招商運營牽頭的項目全過程管理服務。

2024年，中電光谷與多地政府達成戰略合作協議，簽訂綜合運營服務合同額人民幣677.1百萬元，助力區域經濟轉型升級。其中，中電光谷採用「O+EPC」創新模式取得突破，以牽頭方身份成功中標保定網信谷運營、設計採購施工總承包項目，金額人民幣242.4百萬元，助力打造保定市「產城融合」的樣板項目。同時，其它重點EPC項目一秭歸A區廠房產業園簽約金額人民幣162.2百萬元、車谷智能網聯智造園簽約金額人民幣272.5百萬元也於2024年內相繼簽約動工。

中電光谷通過優化整合旗下建築設計院、建設施工子公司(吉天建設、麗島科技、千寶設計)等產業鏈資源，為政府、機構及相關企業提供設計—招標採購—施工等全過程EPC一體化設計建造服務。報告期間內，本集團設計與建造服務收入為人民幣780.7百萬元，相比2023年同期下降37.3%。

物業管理服務

2024年，武漢麗島物業管理有限公司(「麗島物業」)在沿循往昔「五心」級服務的基礎上，積極轉型升級，推動信息化發展。目前已構建智慧社區、智慧園區生態體系，並形成了i麗島APP、OVU園區通、EMS集中運營平台三位一體的管理系統，為家庭住戶及園區企業提供不動產服務、基礎設施服務、金融服務、大數據服務、生活配套服務。

麗島物業積極整合資源，深耕物業服務「全產業鏈」，擁有藍域智能、楚衛防線、全派餐飲、產業運營、麗島人力資源、麗享生活等產業鏈公司，能為開發建設單位提供顧問諮詢、前期介入服務，為產業園區提供智慧運營、資產管理服務，為物業同行提供專業配套服務，為廣大業主提供全方位、一站式的物業管理服務。

2024年，麗島物業依託智能服務系統連續成功中標包括政府、學校、藝術場館、大企業辦公樓宇、軌道交通、多城市移動營業廳等本集團外項目。報告期間內，本集團新增簽約三峽基地杭州及長龍山區域項目、湖北省公安廳、成都華微高端集成電路產業園、武漢軌道交通等項目，金額為人民幣61.2百萬元；全部物業管理服務收入為人民幣793.3百萬元，相比2023年同期下降14.3%。

2024年底，麗島物業管理物業面積高達2,935萬平方米，其中企業客戶服務面積佔比73%。未來，麗島物業還將繼續促進「產品力+組織力+數字力」三位一體的服務力格局，不斷完善和豐富城市運營綜合服務內涵，把麗島物業品牌推廣應用到各類服務中，屆時，物業管理服務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

物業租賃服務

OVU創客星創立於2015年8月，是中電光谷旗下科技企業孵化器和眾創空間專業運營公司。OVU創客星緊跟國家發展戰略，定位於為不同區域和產業，引入並培育戰略性新興產業集群，以科創服務為核心競爭力，賦能企業科技創新與價值增長。秉承為「創業者鏈接一切資源」的宗旨，構建了以「1+2+3+4+5+N」為核心框架的科技創新服務體系，涵蓋雙創生態營造、多級孵化體系、加速賦能及綜合運營管理等，有效促進大中小企業協同創新。

公司在上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙等24個凝聚創新力量的特色城市，建設運營37個站點，創新創業空間面積達40萬平方米，服務創新創業團隊2,000餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人。

2024年新增2個省級孵化示範基地、1個省級眾創空間，截止2024年12月31日，OVU創客星已成功運營並申報榮獲2個國家級示範基地、7個國家級科技企業孵化器，9個國家級眾創空間、2個國家級小型微型企業創新創業示範基地、1個國家級廣告產業孵化基地、11個省級孵化器、11個省級眾創空間、2個市級孵化器、6個市級眾創空間等資質50餘項。獲國家發改委、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽80餘項。

2024年，OVU創客星共接待政府、機構、社會組織來訪交流102餘組，超882人次，進一步彰顯區域科技創新孵化標桿示範價值；共舉辦合辦各類行業大賽、行業沙龍、企業培訓、資源鏈接等活動近38場，覆蓋雙創企業超百家，鏈接相關資源有效提升企業創新創業活力；梳理沉澱標準化服務建設規範，完成5大類，36項，70餘份標準文件，有效提高運營效率，為輕資產運營輸出提供指導規範。

報告期間內，受惠於本集團完善的園區綜合運營服務體系，園區租賃業務實現穩步上行，實現收入人民幣111.2百萬元，較2023年同期增長14.4%。與園區開發業務形成合力，達到較好的產業聚集效應。

能源服務

中電節能以中國區域能源資源為依托，以綜合能源全生命週期運營服務為基礎，秉承「綠色構築多贏」的理念，積極響應「綠色低碳城市、數字城市、能源結構轉型」等國家戰略，緊密圍繞「數字能源」概念，打造產業信息數字化平台，全力支撐中國信創產業生態和數字中國建設戰略，堅持推動城市及區域層面發展清潔能源產業體系建設，致力於碳達峰碳中和目標。目前總服務面積超2,000萬平方米，服務客戶超6,000家。

公司基於多年深耕綜合能源的研究，打造了統一架構、智慧管理的全鏈條協同的低碳園區操作系統OVU低碳雲。以此為鏈接，完成了源網荷儲全覆蓋的低碳產業園區應用場景。

中電節能始終堅持以服務用戶、服務社會、服務政府為出發點和落腳點，持續推進節能技術創新，是武漢市區域能源研究應用中心、武漢市企業研究開發中心、中國建築節能協會系統控制中心、區域能源協會副會長單位，目前已獲得低碳智慧園區關鍵領域知識產權53餘項。

報告期內，中電節能新增簽約金額為人民幣277.1百萬元，2024年能源服務收入為人民幣198.0百萬元，較2023年上漲0.8%。

團體餐飲及酒店服務

武漢全派餐飲管理有限公司(「全派餐飲」)成立於2011年，擁有豐富的團膳餐飲管理經驗。餐飲服務範圍包括承包經營、技術支持與運營、委託管理三大服務模式，服務於各大型產業園區、高等院校、企事業單位及醫院等，現階段年配餐能力達到1,000萬人次。全派餐飲立足產業園區，在服務本集團的同時作為商業發酵器，營造園區商業氛圍，引領各類業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。

武漢紫緣酒店管理有限公司(「**武漢紫緣酒店**」)具備高端酒店全產業鏈服務能力，可提供酒店項目諮詢、酒店設計、酒店建設、酒店運營服務。武漢紫緣酒店是中電光谷投資興建的第一家酒店，位於武漢創意天地園區內，是現代藝術精品酒店。酒店設有54間以現代藝術為主題的各色套房和精品房，有雅敘西餐廳、合緣宴中餐廳、紅酒吧、雪茄吧、戶外無邊泳池、高級SPA、室內高爾夫、健身房、多功能高級宴會廳、會議廳等完善的配套設施。

中電光谷打造的OVU公寓品牌，通過對傳統公寓進行智能化改造，建立軟硬件一體化智能平台的方式，運用全流程無人化管理的智慧公寓管理系統，通過智能設備終端提供優質的公寓管家服務，從租房到入住、從繳費到签合同、從門禁安防到報事報修全程無人化服務，從而保障租住安全，提高公寓物業服務效率，提升用戶體驗。目前，OVU公寓已經形成了公寓品牌定位與設計、公寓規劃設計、公寓智能設備的裝配與運維、公寓智能軟件系統的授權使用與定制開發等多項綜合運營服務能力，在武漢、鄂州、合肥等全國多地佈局。

2024年中電光谷團體餐飲及酒店服務積極調整經營策略，在全國13個城市16個項目配套建設和運營4間酒店、16棟公寓，整體經營情況良好。長沙OVU公寓654套房，入住率達93%；武漢紫緣酒店運營的網安公寓近1,000套房全部投入運營。

報告期內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣150.8百萬元，相比2023年同期下降5.8%。

二、**園區開發服務**

近年來，本集團以打造中國領先的產業資源共享平台為戰略目標，以數字化平台園區通為抓手，搭建起系統化、體系化的跨區域協同工作機制，充分發揮武漢、上海、深圳三個窗口城市的輻射和帶動作用，從空間、市場、資金、人才等方面，深入推進跨區域的產業合作與資源共享。

報告期，園區開發物業收入人民幣1,372.7百萬元，相比2023年同期下降42.5%。

1、產業園區空間銷售情況

報告期內，本集團產業園區空間銷售業務實現新增簽約面積28.2萬平方米，實現簽約額為人民幣1,541.6百萬元，年度回款人民幣1,494.0百萬元，收入人民幣1,109.4百萬元，較2023年同期下降48.6%。主要是因公司戰略調整及受國內宏觀經營環境影響所致。

報告期內，本集團自有產業園區空間銷售收入貢獻前三名主要來自於南通、青島及上海。其中，南通公司做好精細化管理，加強過程管控，充分調動員工積極性，同時聚焦產業定位，精準鎖定目標客戶，簽約南通輝恆電氣設備公司、南通君之潤服飾有限公司等大客戶，2024年實現營業額人民幣182.4百萬元，佔自有產業園空間銷售營業額的16.4%；青島光谷聯合發展有限公司發揮園區產業生態優良、配套完善、建設品質優質的優勢，同時精心謀劃，精準策劃，緊盯中大客戶招商，新藍電子(青島)有限公司、青島溢嘉文化傳媒有限公司等項目落戶園區，2024年實現營業額人民幣154.6百萬元，佔自有產業園銷售營業額的13.9%；上海公司尋找創投基金為企業助力，圍繞大客戶招商目標，簽約上海奕檢醫學檢驗實驗室有限公司、增廣生物工程(上海)有限公司等大客戶，2024年實現營業額人民幣97.0百萬元，佔自有產業園空間銷售營業額的8.7%。

2024年實現自有產業園區空間銷售的公司達到23個城市31個項目，由此可見，本集團在全國重要城市產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保年度產業園銷售收入目標的實現。

2、產業園區開發與竣工情況

為進一步聚焦特色產業，構建製造型園區，以「敏捷定制」成為服務製造強國戰略的重要抓手，助力地方產業轉型升級。報告期內，本集團開工面積41.4萬平方米，竣工面積42.9萬平方米，報告期末在建面積67.8萬平方米。

3、產業園區用地儲備

截止報告期末，本集團在武漢、上海、青島、長沙、成都、天津、合肥、重慶、瀋陽、洛陽、西安、溫州、鄂州、南通、河源、煙台等多個城市擁有優質產業園區用地儲備約491.4萬平方米。

4、自持園區物業租賃

報告期內，本集團自持物業可出租面積89.3萬平方米，較上年增加7.4萬平方米，年底在租面積64.7萬平方米，出租率達到72%，實現租金回款為人民幣283.7百萬元，優質自持物業可以豐富園區生態體系，提升園區經營活力，助力招商引資，提升集團品牌力。報告期內，實現營業收入為人民幣263.3百萬元，較2023年同期增加15.0%。

三、產業投資

中電光谷旗下中電中金和零度資本已組建多支產業投資基金，初步形成了以信創與網絡安全、集成電路、數字城市、智能製造、文創娛樂等為特色的產業生態。

「十四五」期間，中電光谷產業投資業務將以發現獨角獸和瞪羚企業為主要目標，加強與園區業務的協同，通過產業投資帶動園區業務高質量發展。

零度資本在中電光谷園區+基金的指導模式下，2024年持續拓展各城市公司的基金業務，為園區業務賦能。霸州、蔡甸、保定、邯鄲、貴陽基金項目完成簽約；持續通過不動產基金業務支持園區開發業務，年內新增長沙不動產基金；在股權投資方面，今年圍繞新材料為主題增加了對俱源科技、聚睿眾邦的投資，圍繞高端製造投資了強偏振視覺、創融增材、大賞咖啡等新項目；同時，陝西科隆新材料科技股份有限公司於北交所順利上市。另外，零度資本的投資項目為多個園區帶來客戶，增加1.8萬平方米的去化空間。

2024年，零度資本設立邯鄲基金、霸州基金和貴陽基金共3支股權投資基金，合計認繳規模人民幣1,800百萬元；設立長沙不動產基金人民幣430百萬元；設立上海亦達基金人民幣781百萬元，該基金主要投向人工智能實驗室等相關優質標的。

中電中金充分把握新興電子行業的變革趨勢，借助中國電子作為頂尖電子信息技術領域公司的業務優勢，以及中金公司專業投資團隊的投資經驗，對行業上下游相關企業進行中長期投資，並與中國電子進行多重業務合作方式促進公司持續發展。

截止2024年12月31日，中電中金基金募資規模人民幣2,821.0百萬元，累計投資總額人民幣2,346.1百萬元，部分已投項目在2024年取得重大進展：湖南長步道光電科技股份有限公司於新三板掛牌上市；翼華科技(北京)有限公司完成B輪融資。

2025年展望

2025年，公司將以因地制宜發展新質生產力和構建現代化產業體系為根本戰略目標，重新審視產業園區業務將在2025年面臨的新挑戰和新機遇，把握機構性機會，堅持「開放、遠見、聯合」的價值理念，聚焦體系化經營能力的建設，努力實現綜合運營業務規模實現更大增長，園區開發業務經營質量明顯提升，股權投資戰略協同價值更加顯著，切實解決遺留的合資公司管理難題，力爭2025年經營目標穩中有進，新增合同額、回款額、營業收入實現增長。

存量盤活，因地制宜採取有效措施減少庫存

以存量資產盤活為戰略主線，針對存量資產落實「一園一策」原則，因地制宜採取有效措施。發揮「壓艙石」公司的業績支撐作用，立足早抓、實抓，確保竣工一年以上的銷售去化率達到80%以上，一年以內的銷售去化率達到50%；確保竣工一年以上投資性物業出租率達到70%以上，一年以內投資性物業出租率達到50%。

增量創新，構建高質量發展新格局

按新商業模式或新的經營方式高質量謀劃新項目。突出開發項目的示範效應和探索性效果。著眼於科技創新和產業創新融合發展的需求新趨勢，積極推進眾籌式開發和集群設計等有效手段，全方位推行敏捷定制開發模式；嚴格控制一般性開發項目，確保新增園區開發投資項目符合高質量發展要求。

錨定園區運營業務增長，深化政企合作，助力產業經濟發展

紮實推進園區綜合運營業務，要將園區綜合運營業務的增長作為轉型戰略抓手，在新的市場環境下，進一步深化與地方政府和國企的互利合作，把助力地方產業經濟發展的願景落實到推動構建現代化產業體系，提高資源配置效率的具體實踐中。

精耕股權基金全週期管理，賦能園區招商與可持續發展

進一步提高股權投資基金全生命週期經營管理水平，深化與地方政府和國企的合作，充分發揮股權投資基金對於園區招商和可持續發展的基礎性作用，以高質量的股權投資項目促進一批園區綜合運營項目加快實施；同時，合理安排有序退出，使股權投資成為本年度經營績效的重要利潤來源。

財務回顧

收入

本集團的收入源自園區開發服務和園區運營服務收入。於2024年，本集團的年度收入為人民幣3,588.5百萬元，較2023年同期人民幣5,220.6百萬元，下降31.3%。

下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2024年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2023年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區運營服務	2,215,804	62%	2,831,658	54%
設計與建造服務	780,711	22%	1,245,032	23%
物業管理服務	793,253	22%	925,128	18%
能源服務	198,015	6%	196,489	4%
園區餐飲及酒店服務	150,837	4%	160,176	3%
物業租賃服務	111,244	3%	97,270	2%
其他	181,744	5%	207,563	4%
園區開發服務	1,372,727	38%	2,388,898	46%
產業園區空間銷售	1,109,433	31%	2,159,882	41%
自持園區物業租賃	263,294	7%	229,016	5%
總計	3,588,531	100%	5,220,556	100%

本集團2024年園區開發服務收入為人民幣1,372.7百萬元，佔總收入比重38%，較2023年同期下降42.5%。

園區運營服務

於2024年，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供設計建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團園區運營服務營業額達到人民幣2,215.8百萬元，較2023年同期下降21.7%。其中實現設計建造服務人民幣780.7百萬元，物業管理服務收入人民幣793.3百萬元，物業租賃服務收入人民幣111.2百萬元，區域能源服務收入人民幣198.0百萬元，園區餐飲及酒店服務收入人民幣150.8百萬元，其他服務收入人民幣181.7百萬元。

從運營服務業務類型看，設計與建造服務、物業管理服務及能源服務收入佔園區運營服務收入比達到80%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關本集團的園區銷售業務的已售物業成本(主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本)，(ii)建造服務成本及(iii)園區運營服務成本。

於2024年，本集團的銷售成本為人民幣2,491.4百萬元，較2023年同期下降32.0%。截至2024及2023年12月31日止年度，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的69.4%和70.2%。

產業園區銷售成本

產業園區銷售成本主要包括本集團物業開發活動直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本。

於2024年，本集團的已售物業成本為人民幣716.5百萬元，較2023年同期下降43.9%。截至2024年12月31日止年度，本集團已售物業成本佔總銷售成本的28.8%。

毛利及毛利率

由於上述原因，於2024年，本集團的整體毛利為人民幣1,097.1百萬元，較2023年同期下降29.6%。2024年整體毛利率為30.6%，相比去年毛利率上漲0.8%。

其他收入及收益／(虧損)－淨額

於2024年，本集團的其他收入及收益淨額為人民幣103.4百萬元，較2023年同期下降65.7%，主要是上期出售數字園區業務取得收益人民幣100.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售及營銷員工成本、差旅及通訊開支、辦公室行政開支、折舊開支以及其他。

於2024年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣144.8百萬元，較2023年同期下降15.3%。截至2024年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支約佔本集團收入的4.0%，與上年同期上漲0.8%。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、辦公室行政開支、差旅開支、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、專業費用以及其他。

於2024年，本集團的行政開支為人民幣378.1百萬元，較2023年同期下降14.5%。截至2024年12月31日止年度，本集團的行政開支約佔本集團收入的10.5%，較上年同期上漲2.1%。

投資物業公允價值收益

於2024年，本集團的投資物業公允價值變動收益為人民幣4.5百萬元，較2023年同期下降97.2%，主要原因是2023年新增轉入的投房面積較2024年多；2024年部分項目隨行就市，租金小浮下調導致估值減少。

財務收入

於2024年，本集團財務收入為人民幣60.3百萬元，較2023年同期增長20.0%。

財務成本

於2024年，本集團財務成本為人民幣350.6百萬元，較2023年同期增長10.9%，主要是本期本集團部分項目竣工，利息資本化減少，費用化利息支出同比增加。

分佔聯(合)營企業盈利／虧損

於2024年，本集團分佔聯(合)營企業盈利為人民幣0.9百萬元，2023年同期虧損為人民幣6.0百萬元，較上年同期增加人民幣6.9百萬元，主要是權益法核算的聯營企業盈利增加所致。

所得稅開支

於2024年，本集團所得稅開支為人民幣133.3百萬元，較2023年同期下降70.7%，2024年度及2023年度，本集團的有效稅率分別為55.6%及46.3%。

本公司持有人應佔之利潤及核心淨利潤

由於上述原因，於年內本公司持有人應佔利潤為人民幣95.7百萬元，較2023年同期減少人民幣411.0百萬元。扣除稅後投資性物業公允價值變動人民幣3.4百萬元後，本公司持有人應佔之核心淨利潤人民幣92.3百萬元，較上年同期減少人民幣293.3百萬元。

每股基本盈利

2024年每股基本盈利為人民幣1.30分，2023年為人民幣6.70分。

財務狀況

開發中物業

於2024年12月31日，本集團開發中物業的賬面值為人民幣1,948.2百萬元，較2023年12月31日增加人民幣300.5百萬元。

持有待售竣工物業

於2024年12月31日，本集團持有待售竣工物業的賬面值為人民幣4,844.6百萬元，較2023年12月31日增加人民幣500.0百萬元，主要是本年竣工物業面積大於已結轉銷售物業面積。

貿易、其他應收款項及預付款項

於2024年12月31日，本集團的貿易、其他應收款項及預付款項為人民幣3,583.9百萬元，較2023年12月31日減少人民幣204.5百萬元，佔總資產比為15.4%，較上年減少0.8%。

貿易、其他應付款項

於2024年12月31日，本集團的貿易、其他應付款項為人民幣3,681.6百萬元，較2023年12月31日減少人民幣498.7百萬元。

流動資金、資本來源及股本架構

本集團的現金主要用於支付園區開發產生的建築成本、土地成本、基建成本及財務成本、償還債務及撥支營運資金及一般經常性開支，本集團的現金流入主要來自於預售及銷售旗下物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得款項。有關本公司的借款詳情，請參閱本集團合併財務業績附註18。

2024年，本集團來自融資活動的現金淨流出人民幣316.1百萬元。於2024年來自融資活動的現金流入主要來自本公司的銀行貸款，現金流出由償還銀行借款、其他借款以及繳付利息與股息構成。

於2024年12月31日，本公司的法定股本為1,000.0百萬港元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。有關本公司普通股的變動，詳情載於本集團合併財務業績附註19。

主要財務比率

流動比率

本集團的流動比率(總流動資產除以總流動負債)由2023年12月31日的1.40下降至2024年12月31日的1.28，主要由於本集團流動負債較上年增加。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率(計息債務減去現金總額佔總權益及淨計息債務之和的比率再乘以100%)由2023年12月31日的39.5%上升至2024年12月31日的42.9%，該比率仍在風險可控範圍。

債項

於2024年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣7,498.0百萬元。

於2024年12月31日，未動用銀行融資為人民幣3,352.2百萬元。

或然負債

本集團為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買本集團的預售物業。於2024年12月31日及2023年12月31日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣1,150.9百萬元及人民幣1,136.1百萬元。本集團正全面梳理或然負債，有序督促客戶辦證，及時解除按揭擔保風險。

流動資產淨值

本集團的流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程、原到期日超過三個月的短期存款、受限制資產以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2024年12月31日為人民幣12,640.0百萬元，於2023年12月31日則為人民幣12,539.0百萬元，流動資產保持穩定規模。於2024年12月31日及2023年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別為人民幣1,619.6百萬元及人民幣1,889.2百萬元，較上年減少人民幣269.6百萬元，主要是本集團融資性活動淨現金流出較多。

本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及遞延收益即期部分和即期稅項負債。貿易及其他應付款項主要指與其開發活動相關的成本。本集團的流動負債總額於2024年12月31日為人民幣9,885.8百萬元，於2023年12月31日則為人民幣8,931.6百萬元。

於2024年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣2,754.2百萬元，於2023年12月31日則為人民幣3,607.4百萬元。

總權益

本集團總權益於2024年12月31日為人民幣8,871.7百萬元，於2023年12月31日為人民幣8,896.8百萬元，減少人民幣25百萬元。

資本開支

本集團的資本開支自2023年的人民幣56.2百萬元減少人民幣15.5百萬元至2024年的人民幣40.7百萬元。本集團的資本開支主要有關購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。本集團主要以內部產生現金流量(即主要為預售及出售其物業產生的現金及來自銀行貸款及其他借款的現金)撥付其開支。

透過損益按公允價值計量之財務資產的重大投資

本集團投資於若干財務工具(包括短期及長期投資)，於2024年12月31日，持有透過損益按公允價值計量之財務資產總額約人民幣844.2百萬元(2023年12月31日：約人民幣817.4百萬元)。於2024年12月31日，本集團並沒有任何公允價值佔本集團總資產5%或以上的個別重大投資。

重大收購事宜

截至2024年12月31日止年度，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購。

重大出售事宜

截至2024年12月31日止年度，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大出售。

年度結束後發生的重大影響事件

於報告期結束後及直至本公告日期，概無發生任何重大年度結束後事件會重大影響本集團的財務狀況或營運。

僱員

於2024年12月31日，本集團聘有7,857名全職僱員。截至2024年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣881.6百萬元。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。

僱員薪酬待遇包括薪金及花紅。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

根據中國相關勞動規則及法規，本集團參與由相關地方政府機關管理及營運的法定供款養老金計劃。本集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方市政府每年公佈的平均薪金的16%至20%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金。當僱員於其有權全數享有供款利益前退出該計劃，其被沒收之供款將不會用作減少本集團對法定供款養老金計劃的供款。

資產抵押

於2024年12月31日，尚未償還銀行借款乃由本集團賬面淨值合共達人民幣6,072.4百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房與設備及受限制現金。

市場風險

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

流動資金風險

本集團會持續檢討自身的流動資金狀況，包括預期現金流量、旗下各物業項目的銷售／預售業績、貸款到期日及已規劃物業開發項目的進度。

利率風險

本集團承受利率風險，主要乃關於本集團的銀行貸款及其他借款，其於截至2024年12月31日的尚未償還金額為人民幣7,498.0百萬元。本集團承擔債務責任，以支持自身的物業開發及一般營運資金需求。有息負債利率由2023年的5.13%下降至2024年的4.95%，利率成本進一步得到有效控制。

外匯風險

本集團的功能貨幣為人民幣，而本集團的絕大部分收入、開支、現金、存款及借款均以人民幣計值。本集團承受源自以港元計值的若干現金及銀行結餘的貨幣匯率風險。倘港元兌人民幣貶值，本集團的港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘本集團維持任何外幣計值資產或負債(包括籌措任何外幣計值債項)，人民幣匯率的波動將會對該等資產及負債的價值造成影響，因而影響本集團的財務狀況及經營業績。本集團並無使用衍生金融工具對沖外幣風險。本集團會定期檢討所承受的外幣風險，並認為所承受的外幣風險並不重大。

信貸風險

本集團主要因貿易及其他應收款項而承受信貸風險。就投資物業所得租金收入而言，本集團相信，持有充裕按金足以應付本集團所承受的潛在信貸風險。應收款項的賬齡分析乃定期進行，而本集團會就此進行密切監控，以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。鑒於本集團客戶數量眾多，本集團並無信貸集中風險。本集團於年內並無錄得重大壞賬虧損。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2024年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共4,508,000股股份，總代價(不包括手續費及印花稅等)為1,691,760港元。所有有關回購股份已於2024年2月2日註銷。

回購詳情如下：

月份	回購 股份數目	每股購買價		總代價 (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
2024年1月	4,508,000	0.38	0.345	1,691,760
合計	4,508,000	0.38	0.345	1,691,760

除上文所披露者外，於截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何證券。

截至2024年12月31日，本公司並無任何庫存股份。有關本公司為實施股份獎勵計劃而委任的受託人所購買的本公司股份的詳情，請參閱下文「股份獎勵計劃」一節。

股份獎勵計劃

本公司於2016年12月22日採納一項股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」）。

股份獎勵計劃旨在(i)肯定若干董事、高級行政人員及／或僱員作出的貢獻及作出激勵，以挽留彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員進一步發展本集團。

董事已於2021年12月14日決議將股份獎勵計劃續期五年，續期至2026年12月21日屆滿。於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元（等值於人民幣110,105,000元）之總代價購買合共152,998,000股本公司股份。截至2024年12月31日，概無授出該152,998,000股股份。有關股份獎勵計劃的詳情載列於本公司日期為2016年12月22日及2021年12月14日的公告。

企業管治

本公司認為，維持高水準的企業管治是開展有效管理及成功實現業務增長的基礎。本公司旨在制定並維持健全的企業管治常規，以保障本公司股東（「股東」）的權益，並增強本公司的企業價值、問責性和透明度。

本公司採納了香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載於截至2024年12月31日止年度生效的企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎。於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則的原則及守則條文。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經向全體董事作出特別查詢後，本公司確認所有董事於報告期內均一直遵守標準守則所要求的標準。

董事資料變更

曾玉梅女士於2024年12月31日辭任天馬微電子股份有限公司的董事（一間於深圳證券交易所上市公司，深圳股份代號：000050）。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2024年12月31日止年度的初步業績公告中有關本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益、合併全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計合併財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何意見或鑒證結論。

根據上市規則第13.19條披露

於2024年12月31日，本集團合共人民幣1,013,574,000元的銀團貸款未能符合其中一項財務契諾(有關截至2024年12月31日止年度合併EBITDA與合併利息支出淨額比率的規定)，導致銀團貸款在銀行要求時須即時償還。此外，於2024年12月31日，總金額為人民幣1,345,475,000元的附帶交叉違約條件的借款因違反銀團貸款而附帶交叉違約條件。

截至2024年12月31日(即本公司截至2024年12月31日止年度的合併財務報表的資產負債表日期)，本集團並未自貸款人取得遵守相關財務契諾或交叉違約要求的豁免。因此，銀團貸款的非流動部分人民幣230,000,000元及附帶交叉違約條件的借款的非流動部分人民幣437,883,000元(原定合約償還日期超過2025年12月31日)被分類為流動負債。

於2025年3月，本集團成功取得銀團貸款的書面豁免，豁免遵守截至2024年12月31日止年度的相關財務契諾，並自貸款人取得書面豁免，豁免遵守貸款人就附帶交叉違約條件、金額為人民幣507,845,000元之借款遵守交叉違約條件的要求。

持續經營

於2024年12月31日，本集團有兩筆銀團貸款合共人民幣1,013,574,000元未能符合其中一項財務契諾(有關截至2024年12月31日止年度合併EBITDA與合併利息支出淨額比率的規定)，導致銀團貸款在銀行要求時須即時償還。此外，本集團於2024年12月31日有若干總金額為人民幣1,345,475,000元的銀行及其他借款因違反銀團貸款而附帶交叉違約條件。

由於本公告合併財務報表附註2.1所述原因，銀團貸款的非流動部分人民幣230,000,000元及附帶交叉違約條件的借款的非流動部分人民幣437,883,000元(原合約還款日期為2025年12月31日以後)被分類為流動負債。

上述所有情況均顯示存在重大不確定性，可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。

鑒於該等情況，董事已仔細考慮本集團的未來流動資金及業績以及其可用的融資來源，評估本集團是否擁有充足的財務資源繼續經營。本集團已採取本公告合併財務報表附註2.1所載的計劃及措施(「計劃及措施」)，以減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自2024年12月31日起不少於十二個月的期間。董事認為，鑒於上述情況並考慮到本集團營運產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金以履行自2024年12月31日起未來十二個月內到期的財務責任。

因此，董事認為以持續經營基準編製合併財務報表屬恰當。儘管如此，本集團是否能夠實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團是否能夠繼續持續經營，取決於本集團是否能夠透過計劃及措施產生充足的融資及經營現金流量。

有關更多詳情請參閱本公告合併財務報表附註2.1。

獨立核數師報告摘錄

下文摘錄本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務狀況表作出的報告：

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據《國際財務報告準則》會計準則真實而中肯地反映了貴集團於2024年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

有關持續經營之重大不確定性

我們提請注意合併財務報表附註2所載，於2024年12月31日，貴集團有兩筆銀團貸款（「銀團貸款」）合共人民幣1,013,574,000元未能符合其中一項財務契諾，將導致銀團貸款在銀行要求時須即時償還。此外，貴集團於2024年12月31日有若干總金額為人民幣1,345,475,000元的銀行及其他借款（「附帶交叉違約條件的借款」）因違反銀團貸款的財務契約而附帶交叉違約條件。該等情況以及合併財務報表附註2所載的其他事件及情況顯示存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。該事項不影響已發表的審計意見。

審核委員會審核全年業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已經成立，並遵照企業管治守則訂立職權範圍。審核委員會由三名成員組成，包括邱洪生先生(獨立非執行董事)、齊民先生(獨立非執行董事)及齊良先生(獨立非執行董事)。審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2024年12月31日止年度之審核年度業績。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)預期將於2025年6月19日舉行。召開股東週年大會之通告將會適時刊登。

末期股息

考慮到本公司目前的經營及現金流情況，以及其未來發展和經營需求，董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息(2023年度末期股息：每股2.50港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月16日至2025年6月19日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於2025年6月13日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

刊發年度業績及2024年年報

本公告將刊發於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2024年年報將於適當時候於本公司及聯交所網站刊登。

承董事會命
中電光谷聯合控股有限公司
劉波
董事長

中華人民共和國香港
2025年3月31日

於本公告日期，本公司董事包括非執行董事劉波女士(董事長)、張傑先生、胡斌先生、曾玉梅女士及臧塞軍先生；獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及齊良先生；以及執行董事黃立平先生(總裁)。

就本公告而言，除另有指明者外，已採用1港元兌人民幣0.93元之匯率(如適用)，僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。